

Madde 53 - Yapım işlerine ilişkin diğer hususlar

53.1. 1/1/2003 tarihinden önce ihale edilmiş ve devam etmekte olan yapım işlerinde meydana gelen iş artışlarının durumu

53.1.1. 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 63 üncü maddesinin birinci ve ikinci fıkralarında; *“Yapım işlerine ait bir sözleşmenin uygulanması sırasında keşif ve sözleşmede öngörülmeıen iş artışı veya eksilişı zorunlu hale gelirse, müteahhit, keşif bedelinin % 30 oranına kadar olan değışikliğı, süre hariç, sözleşme ve şartnamesindeki hükümler dairesinde yapmakla yükümlüdür. Keşif bedeli artışının % 30'u geçmesi halinde sözleşme feshedilir. Ancak, bu durumda müteahhit işin keşif bedeli ve % 30 keşif artışının karşılığı işleri sözleşme ve şartnamesindeki hükümler çerçevesinde yapmaya zorunludur. Taahhüdün % 30 keşif artışı ile bitmemesi ve tasfiye edilmesi halinde müteahhit, idareden hiçbir masraf ve tazminat isteyemez. % 30 oranından fazla artış; temel, tünel ve benzeri işler ile tabii afetler gibi nedenlerden ileri gelmiş ise; idarenin isteğı, müteahhidin kabulü ve ilgili bakanın onayı ile süre hariç, aynı sözleşme ve şartname hükümleri içinde % 30'u geçen işler de aynı müteahhide yaptırılabilir.”* denilmekte olup, 2886 sayılı Kanun kapsamında yer almayan idarelerin 4734 sayılı Kanundan önce tabi oldukları kendi ihale mevzuatlarında da benzer düzenlemeler bulunmaktadır. Diğer taraftan [4734 sayılı Kanunun geçici 2 nci maddesinde](#); *“Bu Kanunun yürürlüğe girdiğı tarihten önce ihale edileceğı yazılı olarak duyurulmuş veya ilân edilmiş olan işler ilgili olduğı kanun ve usullere göre sonuçlandırılır.”* hükmü yer almaktadır. Anılan hükümler uyarınca; bu nitelikteki işlerin ilgili oldukları mevzuatta, yeniden ihale yapılmaksızın işin tamamlattırılmasına yönelik düzenlemelerin bulunması halinde idarelerce bu düzenlemelere göre işlem yapılabilecektir.

53.2. Belli istekliler arasında ihale usulünde yapılacak puanlamada dikkat edilecek hususlar

53.2.1. Ekonomik ve mali kapasite için yapılacak olan puanlamada ihalenin yapıldığı yıldan önceki yıla ilişkin olarak yönetmelikte belirtilen asgari yeterlik kriterlerini sağladığı halde yönetmelikte izin verilen birden fazla yıla ilişkin belgelerin sunulması ve ihalenin yapıldığı yıldan önceki yıla ilişkin belge ile tam puan alınabildiği durumda diğer yıllara ait belgeler değerlendirilmez.

53.2.2. (Mülga: 13/8/2012-28383 R.G./4. md.)

53.3. (Ek: 23/8/2013-28744 R.G./2. md.; Değişik madde: 18/05/2024-32550 R.G/29. md., yürürlük: 15/06/2024) Ekonomik açıdan en avantajlı teklifin fiyat ile birlikte fiyat dışındaki unsurlar da dikkate alınarak belirlenmesi ile ilgili hususlar

53.3.1. [Kanunun 40 ıncı maddesi](#) uyarınca, ekonomik açıdan en avantajlı teklif; sadece fiyat esasına göre belirlenebileceği gibi fiyat ile birlikte işletme ve bakım maliyeti, maliyet etkinliği, verimlilik, kalite ve teknik değer gibi fiyat dışındaki unsurlar dikkate alınarak belirlenebilmektedir. Ekonomik açıdan en avantajlı teklif sahibinin fiyat ile birlikte fiyat dışı unsurlar kullanılarak belirlenmesi durumunda, fiyat ve fiyat dışı unsurlar dahil toplam değerlendirme puanının yüz tam puan üzerinden hesaplanması ve aşağıdaki esaslara uyulması gerekmektedir.

53.3.2. Fiyat dışı unsurların, [Kanunun 5 inci maddesinde](#) belirtilen ilkelere aykırı olmayacak şekilde idari şartnamede açık ve net olarak düzenlenmesi gerekmektedir.

53.3.3. İdari şartnamede fiyat dışı unsur olarak belirlenen hususların parasal değerlerinin veya nispi ağırlıklarının belirlenmesi gerekmektedir.

53.3.4. Fiyat dışı unsur olarak niceliksel ve niteliksel belirlemeler yapılabilir. Bu kapsamda;

a) İstekli hakkında ihale tarihinden önceki son beş yıl içinde kamu ihalelerine katılmaktan yasaklama kararı verilmemiş olması,

b) [4735 sayılı Kanuna](#) göre imzalanan sözleşmelerin, ihale tarihinden önceki son beş yıl içinde [aynı Kanunun 16 ncı maddesine](#) göre devredilmemiş ve/veya yükleniciden

kaynaklanan nedenlerle feshedilmemiş olması,

c) [4735 sayılı Kanuna](#) göre ihaleyi yapan idare ile imzalanan sözleşmelere konu işlerin, ihale tarihinden önceki son beş yıl içinde süre uzatımı dahil süresinde bitirilmiş olması,

ç) Kullanılacak olan tesis, makine, teçhizat ve diğer ekipmanın isteklinin kendi malı olması,

d) Yapım işleri cirosunun toplam ciroya oranı,

e) İsteklinin faaliyet süresini gösteren genel deneyimi,

f) Belli İstekliler Arasında İhale Usulü İle İhale Edilen Yapım İşlerinde Uygulanacak Tip Ön Yeterlik [Şartnamesinin 7.9 uncu maddesinde](#) belirlenen puanlama kriterleri,

g) İsteklinin ihaleyi yapan idareye karşı yükleniminde bulunan yapım işlerinin sayısı ve/veya tutarının düşük olması,

ğ) İhale konusu işi oluşturan bileşenler itibarıyla isteklinin teklifi ile yaklaşık maliyet yapısının birbiri ile uyumu,

h) İhale konusu iş kapsamındaki iş kalemleri/iş gruplarının belirli bir miktarının daha önceki bir işte gerçekleştirilmiş olması,

hususları ile idare veya Kurum tarafından belirlenen benzeri diğer hususların biri, birkaçı ya da tamamı fiyat dışı unsur olarak kullanılabilir.

İsteklilerin ekonomik ve mali kapasitelerine ilişkin fiyat dışı unsurların değerlendirilmesinde yasal süresi içerisinde vergi dairesine verilen beyannameler haricindeki düzeltme beyannameleri dikkate alınmaz.

Ekonomik açıdan en avantajlı teklifin fiyat ile birlikte fiyat dışı unsurlar dikkate alınarak belirlendiği birim fiyatlı işlerde, fiyat dışı unsur puanlamasında (ğ) bendinde yer alan unsurun kullanılması zorunlu olup bu unsurun asgari puanı toplam fiyat dışı unsur puanının yarısının altında olamaz. (ç) bendinde yer alan unsurun puanlanmasında

[Yapım İşleri İhaleleri Uygulama Yönetmeliğinin 41 inci maddesi](#) hükümleri uygulanır.

Bunlar dışındaki diğer unsurların her biri için azami beş puan verilir.

(Ek paragraf: 09/04/2026-33219 R.G./6.md.) (ğ) bendinde yer alan fiyat dışı unsur puanlamasına ilişkin; iş kaleminin yaklaşık maliyetteki ağırlık oranı dikkate alınarak ihale dokümanında asgari ve azami oranlar belirlenir. Bu durumda iş kaleminin isteklinin teklifindeki ağırlık oranının, belirlenen asgari ve azami oranlar arasında olması halinde istekliye puan verileceğine dair düzenleme yapılır. Puanlamaya ilişkin düzenleme, iş kaleminin isteklinin teklifindeki ağırlık oranının, aynı iş kaleminin yaklaşık maliyetteki ağırlığının belli oranları arasında olması halinde istekliye puan verileceği şeklinde yapılamaz. Örneğin; yaklaşık maliyetteki ağırlık oranı %30 olan ve puanlama yapılması öngörülen “Plentmiks temel temin edilmesi (kırılmış ve elenmiş ocak taşı ile)” iş kalemi için, bu iş kaleminin isteklinin teklifindeki ağırlık oranının, bu iş kaleminin yaklaşık maliyetteki ağırlığının %90’ı ile %110’u arasında olması halinde istekliye puan verileceğine dair düzenleme yapılamaz. Aynı iş kaleminin isteklinin teklifindeki ağırlık oranının, %27 ile %33 oranları arasında olması halinde istekliye puan verileceğine dair aşağıdaki örnek tabloya göre düzenleme yapılabilir:

İş Kaleminin Adı ve Kısa Açıklaması	Asgari Oran	Azami Oran	Fiyat DışıUnsur Puanı
Plentmiks temel temin edilmesi (kırılmış ve elenmiş ocak taşı ile)	%27	%33	5
...	...	...	...

53.3.5. Fiyat dışı unsur puanlamasında belirlenen unsurların niteliğine uygun düştüğü ölçüde;

- Asgari ve azami değerler arasında kalan ara değerler için doğrusal orantı yapılır.
- İş ortaklığının puanı, her bir ortağın hesaplanan puanlarının ortaklık oranları ile çarpılması suretiyle bulunan puanların toplamıdır. Ancak [53.3.4 üncü maddenin](#) (ç)

bendinde yer alan unsurun puanlamasında ortaklardan biri veya birkaçı tarafından aranan kriterin sağlanması yeterlidir.

Teklif fiyatı puanlaması; en düşük geçerli teklif tutarı veya [45 inci maddeye](#) göre hesaplanan sınır değer ya da bu değer üzerindeki ilk geçerli teklif tutarı referans değer alınarak yapılabilir. Bu durumda toplam değerlendirme puanı 100 olmak kaydıyla referans değere 50'den az olmamak üzere ihale dokümanında belirlenen tam puan verilir. Puanlama, teklif tutarları ile referans değer arasındaki farka bağlı olarak aşağıdaki formüle göre yapılır.

$$TP = P_{tam} - P_{fark}$$

$$P_{fark} = |RD - TF| \times P_{tam} / RD$$

Bu formülde;

TP: İsteklinin teklif puanını,

RD: Referans değeri,

TF: İsteklinin teklif fiyatını,

P_{tam}: Referans değere verilen tam puanı,

P_{fark}: Referans değer ile teklif fiyatı arasındaki farkın mutlak değeri esas alınarak hesaplanan puanı,

ifade eder.

Örneğin; teklif fiyatı puanlamasının 50 tam puan üzerinden yapıldığı ve sınır değer üstündeki ilk geçerli teklif sahibi isteklinin 50 puan almasının öngörüldüğü bir ihalede, sınır değer üzerindeki ilk geçerli teklifin 100.000.000 TL, sonraki geçerli teklifin 110.000.000 TL olması halinde; sınır değer üzerindeki ilk geçerli teklifin teklif fiyatı puanı 50, sonraki geçerli teklifin puanı ise,

$$P_{fark} = |100.000.000 - 110.000.000| \times 50 / 100.000.000$$

$$Pfark = |-10.000.000| \times 50 / 100.000.000$$

$$Pfark = 10.000.000 \times 50 / 100.000.000$$

$$Pfark = 5$$

$$TP = P_{tam} - Pfark$$

$$TP = 50 - 5 = 45 \text{ olarak hesaplanacaktır.}$$

Aynı ihalede sınır değerin altındaki, 90.000.000 TL tutarlı geçerli teklif sahibinin teklif fiyatı puanı ise,

$$Pfark = |100.000.000 - 90.000.000| \times 50 / 100.000.000$$

$$Pfark = |10.000.000| \times 50 / 100.000.000$$

$$Pfark = 10.000.000 \times 50 / 100.000.000$$

$$Pfark = 5$$

$$TP = P_{tam} - Pfark$$

$$TP = 50 - 5 = 45 \text{ olarak hesaplanacaktır.}$$

53.4. (Ek madde:13.06.2019-30800 R.G/12.md., yürürlük:23.06.2019)

Yapı müteahhitliği yetki belgesi numarası

53.4.1. İdarelerce, mevzuatı gereği yapı ruhsatı alınması gereken yapım işlerinin ihalelerinde, ön yeterlik veya idari şartnamenin katılım ve yeterlik kriterlerine ilişkin maddesinin “İhale konusu işin yerine getirilmesi için alınması zorunlu olan ve ilgili mevzuatında o iş için özel olarak düzenlenen sicil, izin, ruhsat vb. belgelerin” istenilmesine ilişkin bendinde, “yapı müteahhitliği yetki belgesi numarası”na yer verilmesi gerekmektedir.

53.4.2. Bu durumda, aday veya isteklilerin son başvuru veya ihale tarihi itibarıyla ilgili mevzuatı uyarınca yapı müteahhitliği yetki belgesi numarası almış, Yapı Müteahhitliği Bilişim Sistemine (YAMBİS) kayıtlı ve kayıtlarının aktif durumda (belge numaralarının

iptal edilmemiş) olması şartı aranacak olup, ilgili mevzuatında tanımlanan yetki belge grubu ve diğer hususlar yönüyle değerlendirme yapılmayacaktır.

53.4.3. İdarece;

- a) Son başvuru veya ihale tarihi itibarıyla tüm aday veya isteklilerin,
- b) İhale kararı ihale yetkilisince onaylanmadan önce, ekonomik açıdan en avantajlı teklif ile varsa ekonomik açıdan en avantajlı ikinci teklif sahibi isteklinin,
- c) Sözleşmenin imzalanacağı tarihte ihale üzerinde kalan isteklinin,

YAMBİS'e kayıtlı olduklarının ve kayıtlarının aktif durumda olduğunun EKAP üzerinden veya <https://yambis.csb.gov.tr> internet adresinden teyit edilerek, buna ilişkin belgelerin ihale işlem dosyasında saklanması gerekmektedir.

53.5. (Ek madde: 08.08.2019-30856 R.G./5.md., yürürlük: 18.08.2019) Yeni iş kaleminin birim fiyatının tespit edilmesi

Yapım İşleri Genel Şartnamesi'nin "Sözleşmede bulunmayan veya fiyatı belirli olmayan işlerin fiyatının tespiti" başlıklı 22 nci maddesinin beşinci fıkrasına göre **(Ek ibare: 30/07/2025-32971 R.G./2.md., yürürlük: 01/09/2025)** sözleşmede kâr ve genel gider oranının önceden belirlenmemiş olması durumunda;

- a) Yüklenicinin teklifi kapsamında yeni iş kalemi ile benzerlik gösteren iş kaleminin bulunması halinde, anılan Şartname maddesi uyarınca hesaplanan yeni birim fiyat (YBF); yüklenici tarafından benzerlik gösteren iş kalemi için teklif edilen birim fiyatın (BİTBF), idarece aynı iş kalemi için resmi analiz ve **(Ek ibare: 30/07/2025-32971 R.G./2.md., yürürlük: 01/09/2025)** Yapım İşleri Genel Şartnamesinin 22 nci maddesinin üçüncü fıkrasına göre güncellenen rayiçler de kullanılarak hesaplanan birim fiyata (BİHBF) oranı (0,90'ı aşmamak üzere) ile yeni iş kalemine ait resmi analiz ve **(Ek ibare: 30/07/2025-32971 R.G./2.md., yürürlük: 01/09/2025)** güncellenen rayiçler de kullanılarak hesaplanan birim fiyatın (BF) çarpılması sonucunda elde edilen tutarı geçemez. Bu itibarla, nihai olarak yeni iş kaleminin

birim fiyatının hesaplanmasında aşağıdaki formül kullanılır.

YBF: Yeni iş kaleminin birim fiyatı

BF: Resmi analiz ve **(Ek ibare: 30/07/2025-32971 R.G./2.md., yürürlük: 01/09/2025)** güncellenen rayiçler de kullanılarak (%25 oranında kar ve genel gider dahil) hesaplanan yeni iş kalemine ait birim fiyat

BİTBF: Yüklenici tarafından benzerlik gösteren iş kalemi için teklif edilen birim fiyat

BİHBF: İdarece yeni iş kalemine benzerlik gösteren iş kalemi için resmi analiz ve **(Ek ibare: 30/07/2025-32971 R.G./2.md., yürürlük: 01/09/2025)** güncellenen rayiçler de kullanılarak (%25 oranında kar ve genel gider dahil) hesaplanan birim fiyat

Örnek olarak, yeni birim fiyat hesaplanan bir işte; yüklenici tarafından yeni iş kalemine benzerlik gösteren iş kalemi için teklif edilen birim fiyatın 80 TL, idarece aynı iş kalemi için resmi analiz ve **(Ek ibare: 30/07/2025-32971 R.G./2.md., yürürlük:**

01/09/2025) güncellenen rayiçler de kullanılarak hesaplanan birim fiyatın 100 TL, resmi analiz ve **(Ek ibare: 30/07/2025-32971 R.G./2.md., yürürlük: 01/09/2025)** güncellenen rayiçler de kullanılarak hesaplanan yeni iş kalemine ait birim fiyatın 120 TL olduğu bir durumda yeni iş kalemine ait birim fiyatın tespiti yukarıdaki formül kullanılarak aşağıdaki şekilde yapılır.

Bu durumda [Yapım İşleri Genel Şartnamesinin 22 nci maddesi](#) uyarınca yeni iş kalemine ait birim fiyatın 105 TL olarak hesaplanması halinde, bu tutar, 96 TL'den büyük olduğu için yeni iş kalemine ait birim fiyat nihai olarak 96 TL olarak belirlenmeli ve hakediş ödemelerinde bu birim fiyat dikkate alınmalıdır.

Öte yandan aynı örnek için yeni iş kalemine ait birim fiyatın 85 TL olarak hesaplanmış olması halinde ise; bu tutar, 96 TL'den küçük olduğu için yeni iş kalemine ait birim fiyat 85 TL olarak belirlenmeli ve hakediş ödemelerinde bu birim fiyat dikkate alınmalıdır.

b) Yüklenicinin teklifi kapsamında yeni iş kalemi ile benzerlik gösteren iş kaleminin bulunmaması halinde, yeni birim fiyat (YBF); yeni iş kalemine ait resmi analiz ve **(Ek**

ibare: 30/07/2025-32971 R.G./2.md., yürürlük: 01/09/2025) [Yapım İşleri Genel Şartnamesinin 22 nci maddesinin](#) üçüncü fıkrasına göre güncellenen rayiçler de kullanılarak hesaplanan birim fiyatın (BF) %90'ını geçemez. Bu itibarla, nihai olarak yeni iş kaleminin birim fiyatının hesaplanmasında aşağıdaki formül kullanılır.

Örnek olarak, resmi analiz ve **(Ek ibare: 30/07/2025-32971 R.G./2.md., yürürlük: 01/09/2025)** güncellenen rayiçler de kullanılarak hesaplanan yeni iş kalemine ait birim fiyatın 120 TL olduğu bir durumda yeni iş kalemine ait birim fiyatın tespiti yukarıdaki formül kullanılarak aşağıdaki şekilde yapılır.

Bu durumda, [Yapım İşleri Genel Şartnamesinin 22 nci maddesi](#) uyarınca yeni iş kalemine ait birim fiyatın 110 TL olarak hesaplanması halinde, bu tutar, 108 TL'den büyük olduğu için yeni iş kalemine ait birim fiyat nihai olarak 108 TL olarak belirlenmeli ve hakediş ödemelerinde bu birim fiyat dikkate alınmalıdır.

Öte yandan aynı örnek için yeni iş kalemine ait birim fiyatın 100 TL olarak hesaplanmış olması halinde ise; bu tutar, 108 TL'den küçük olduğu için yeni iş kalemine ait birim fiyat 100 TL olarak belirlenmeli ve hakediş ödemelerinde bu birim fiyat dikkate alınmalıdır.

53.6. (Ek madde: 08.08.2019-30856 R.G./5. md., yürürlük: 18.08.2019) [Yapım İşleri Genel Şartnamesinin 20 nci maddesinin](#) son fıkrasında; [Yapım İşlerinde Benzer İş Grupları Tebliğinin](#) eki Yapım İşlerinde Benzer İş Grupları Listesindeki BII/BIII grubu işlerde, alt yükleniciye yaptırılacak işin imalat grubu olarak ayrılabilir nitelikteki işler kapsamında olması gerektiği düzenlenmiştir. Bu itibarla, alt yükleniciye yaptırılacak işlerin sıhhi tesisat, kalorifer tesisatı, doğalgaz tesisatı, müşterek tesisat, elektrik tesisatı, asansör tesisatı, mekanik tesisat, beton/kalıp işleri, sıva boya gibi ince işler, demir işleri, kazı/dolgu işleri, peyzaj ve nakliye gibi imalat grupları kapsamında olması gerekir. Anılan Şartnamenin aynı maddesinde; BII/BIII grubu işlerde, sözleşmeye konu işin bütününe karakteristiğini yansıtan kısımlarının da, bir bütün halinde alt yükleniciye yaptırılmayacağı düzenlenmiştir. Buna göre, örneğin, birden fazla bina inşaatı (blok) içeren bir toplu konut projesinde bloklardan biri temelden çatıya kadar

kaba ve ince işleri ile birlikte bir bütün olarak tek bir alt yükleniciye yaptırılamayacaktır.